

Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Vendesi casa bifamiliare ristrutturata con 2 piani interi e una soffitta adatta alla conversione, vicino alle colline di Deister!

Codice oggetto: 25285038



PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 469 m²

Codice oggetto: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25285038
Superficie netta	ca. 110 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	02.09.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	221.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

Codice oggetto: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La proprietà



Codice oggetto: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La proprietà



Codice oggetto: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La proprietà



Codice oggetto: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La proprietà



Codice oggetto: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La proprietà



Codice oggetto: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La proprietà



Codice oggetto: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La proprietà



Codice oggetto: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La proprietà



Codice oggetto: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La proprietà



Codice oggetto: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La proprietà



Codice oggetto: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La proprietà



Codice oggetto: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La proprietà



Codice oggetto: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La proprietà



Codice oggetto: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La proprietà



Codice oggetto: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

La proprietà



Codice oggetto: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Una prima impressione

Nelle immediate vicinanze delle colline di Deister, Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presenta questa casa bifamiliare ben tenuta con circa 110 m² di superficie abitabile e ulteriori 30 m² di potenziale spazio abitabile in soffitta. Il terreno di circa 469 m² offre ampio spazio per attività ricreative, giardinaggio e per personalizzare il design. La posizione tranquilla e adatta alle famiglie, oltre alla vicinanza alle colline di Deister, è caratterizzata da un ottimo accesso a negozi, scuole e trasporti pubblici. La casa si estende su due piani, un seminterrato completo e una soffitta convertibile, offrendo una notevole flessibilità per la creazione di ulteriore spazio abitativo o lavorativo. Qui troverete una proprietà che può crescere con le vostre esigenze. Il piano terra è il cuore della vita familiare. Grazie alle ampie finestre, l'ampio soggiorno vanta un'atmosfera luminosa e ariosa ed è visivamente diviso in due zone giorno. La famiglia si riunisce attorno al lungo tavolo da pranzo per pranzi e cene in tutta tranquillità, mentre il comodo angolo divano offre un'accogliente zona relax. In inverno, una moderna stufa a legna crea un'atmosfera calda e accogliente. In estate, potrete ampliare il vostro spazio abitativo sull'ampia terrazza, dotata di [dettagli omessi]. Un tetto parziale e una tenda da sole offrono l'ombra desiderata. Una seconda terrazza si trova di fronte alla casetta da giardino, nella parte anteriore della casa. Se preferite non mangiare nella zona giorno, una piccola zona pranzo è disponibile nella cucina adiacente. La cucina è dotata di moderni mobili a muro ed è accessibile dal corridoio tramite un'elegante porta scorrevole in vetro. Un bagno per gli ospiti, ristrutturato in stile mediterraneo, offre ulteriore comfort a voi e ai vostri ospiti. Il piano superiore, che si sviluppa su un unico piano, comprende tre stanze ben proporzionate con usi flessibili, come camere da letto, camerette o uffici. Le due stanze più piccole hanno accesso a un balcone che si estende per l'intera larghezza della casa. Da qui, si può godere di una splendida vista fino alle colline di Deister! Un bagno con luce naturale completa il comfort abitativo di questo piano. Il bagno, elegantemente ristrutturato, è dotato di una doccia quasi a livello con una pregiata parete divisoria in vetro. La mansarda, accessibile tramite una comoda scala, offre un potenziale di conversione, offrendo ulteriori opportunità per soluzioni abitative personalizzate o spazio di stoccaggio – un chiaro vantaggio per chi desidera più spazio. Il seminterrato comprende un ripostiglio, una pratica lavanderia, un ampio locale caldaia e un ripostiglio con accesso diretto al giardino. Le caratteristiche della casa superano di gran lunga lo standard (vedere "Caratteristiche/Descrizione" per ulteriori dettagli). Una terrazza coperta e una casetta da giardino con ulteriore terrazza garantiscono un ampio spazio ricreativo in giardino. Un garage privato e numerosi posti auto offrono un comodo parcheggio. Che si tratti di una casa familiare o di una casa che cresce con le vostre esigenze, questa moderna casa bifamiliare ristrutturata vi aspetta nelle immediate vicinanze delle colline di

Deister, offrendovi un'atmosfera di benessere speciale. Benvenuti nella vostra nuova casa con giardino, balcone e terrazze solarium!

Codice oggetto: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Dettagli dei servizi

DHH mit 2 Vollgeschossen, Keller und ausbaufähigem Dachgeschoss

Erdgeschoss:

- Wohnbereich, ca. 28 m²
- Küche mit Einbauelementen und Essplatz, ca. 9 m, Glasschiebetür
- Gäste- WC

Obergeschoss:

- 3 Zimmer, ca. :17 m², 12 m², 9 m²
- Tageslichtbad mit Dusche, Glasschiebetür

Dachgeschoss:

- ausbaufähig, ca. 30 m²

Keller:

- Technikraum
- Waschkeller
- Abstellraum mit Ausgangstür zum Garten
- Heizungsraum

Ausstattung

- Fenster: doppelt verglaste Kunststofffenster
- Außenrollläden, im Wohnzimmer elektrisch
- Fußböden: Stäbchenparkett, Kork, Fliesen, Laminat
- Innentüren: leicht Holztüren, 2 neue Glasschiebetüren
- Heizung: Gasheizung
- Fußbodenheizung: Schlafzimmer, Küche, Badezimmer
- Kaminofen
- Photovoltaikanlage
- Glasfaser
- Satellitenanlage

Außenanlagen:

- Balkon
- Terrasse
- Gartenhaus mit Terrasse
- Garage

Renovierungen / Sanierungen:

- Küche: 2018
- Badezimmer: 2016
- Gäste-WC: 2012
- Dachdämmung 2018/2013 (?)

- Innendämmung mit Calcium-Silikat- Platten: Kinderzimmer 2018, Schlafzimmer 2023
- Fassadenanstrich 2014
- Drainage 2006
- Fenster 2005 / 2006 / 2011
- Heizung: 1992 (oder laut Angabe 2013 ?)
- Heizkörper 2010
- Fußbodenheizung: Badezimmer 2016, Küche 2018, Schlafzimmer 2023
- Photovoltaik 2012
- Kaminofen 2006
- Elektrik (3-adrig) 2005
- 2 Glasschiebetüren (?)
- Terrasse 2007
- Pflasterung der Einfahrt 2008
- Stabgitterzaun 2014

Codice oggetto: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Tutto sulla posizione

Ihr neues Zuhause befindet sich im Wennigser Ortsteil Bredenbeck, südwestlich der Landeshauptstadt Hannover gelegen. Die Gemeinde Wennigsen mit seinen circa 14.000 Einwohnern verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und profitiert von ihrer Nähe zur Landeshauptstadt. In Bredenbeck wohnen Sie und Ihre Familie ruhig und doch gut angebunden, auch überregional.

Mit den S-Bahnhöfen in Wennigsen, Lemmie oder Holtensen/Linderte, über die Sie binnen 25 Minuten Fahrtzeit zum Beispiel in das Zentrum Hannovers gelangen, die direkt angrenzende Bundesstraße B217 sowie über weitere Verkehrswege in alle Himmelsrichtungen haben Sie beste Anbindungen und kurze Wege.

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, nur wenige Schritte trennen Sie vom Naturschutzgebiet Deister.

Im Ort befindet sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen finden Sie im benachbarten Wennigsen. Eine Waldorfschule steht Ihnen in Sorsum zur Verfügung.

Darüber hinaus haben sich auch Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs im Ort angesiedelt, wie zum Beispiel ein Supermarkt, eine Bankfiliale, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants.

In Ihrer Freizeit können Sie sich hervorragend in einem der vielen Vereine in und um Bredenbeck oder Wennigsen einbringen oder die Nähe zum Deister für Wanderungen an sonnigen Tagen auskosten. Ein Highlight für Ihre Kinder ist sicherlich auch der Wasserpark Wennigsen mit seinem Naturbadesee.

In Bredenbeck leben Sie aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Hannover mit guter Infrastruktur, wohnen aber dennoch auch ländlich und idyllisch in einer kleinen Gemeinde, die Ihren Kindern ein wohl behütetes Aufwachsen ermöglicht und die seinen Einwohnern einiges zu bieten hat.

Finden Sie hier Ihren Zufluchtsort, als Kontrast zu dem hektischen Arbeitsalltag in der Großstadt.

Codice oggetto: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 221.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25285038 - 30974 Wennigsen / Bredenbeck am Deister – Wennigsen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen

Tel.: +49 511 - 64 20 165 0

E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com